

POSTANOWIENIE

Dnia 6 maja 2014 roku

Sąd Rejonowy w B. P. I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: SSR Anatol Ławrynowicz

Protokolant: Monika Kosobko - Derehajło

po rozpoznaniu w dniach 17 września 2013 roku, 11 lutego 2014 roku i 22 kwietnia 2014 roku w B. P. na rozprawie sprawy z wniosku H. K.

z udziałem J. K.

o zniesienie współwłasności i podział majątku wspólnego

postanawia:

I Ustalić, że w skład majątku wspólnego H. K., córki S. i I. i J. K., syna B. i O. wchodzi:

1. udział w 2/3 (dwóch trzecich) w prawie własności nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi (...)o powierzchni 2,02 ha, (...) o powierzchni 1,2866 ha, (...)o powierzchni 0,39 ha położonych w M., dla której Sąd Rejonowy w B. P.prowadzi księgę wieczystą Kw (...)o wartości 38.171,33 złotych,

II Ustalić iż nieruchomości oznaczone numerami geodezyjnymi (...)o powierzchni 2,02 ha, (...) o powierzchni 1,2866 ha, (...)o powierzchni 0,39 ha położone w M., dla których Sąd Rejonowy w B. P.prowadzi księgę wieczystą Kw (...), łącznej wartości 57.257 złotych, stanowią przedmiot współwłasności H. K., córki S.i I.w 2/3 (dwóch trzecich) i J. K., syna B.i O.w 1/3 (jednej trzeciej)

III Znieść współwłasność nieruchomości opisanych szczegółowo w punkcie II i dokonać częściowego podziału majątku wspólnego H. K. i J. K. w ten sposób, że:

1. prawo własności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...)o powierzchni 1,2866 ha położonej w M.przyznać na rzecz H. K., córce S.i I.,
2. prawo własności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,39 ha położonej w M. przyznać na rzecz J. K. syna B. i O.
3. zarządzić sprzedaż cywilną nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 2,02 ha położonej w M. i podział sumy uzyskanej ze sprzedaży.

IV Wydatki w sprawie ustalić na kwotę 1838,84 złotych.

V Nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w B. P.) tytułem wydatków od J. K.446 złotych, od H. K.393 złotych.

VI Stwierdzić, że zainteresowani we własnym zakresie ponoszą pozostałe koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sędzia

UZASADNIENIE

H. K.wnosiła ostatecznie o zniesienie współwłasności i częściowy podział majątku wspólnego jej i J. K.w zakresie odnoszącym się do nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi (...)o powierzchni 2,02 ha, (...) o powierzchni 1,2866 ha, (...)o powierzchni 0,39 ha położonych w M.i przyznanie na jej rzecz prawa własności działek oznaczonych numerami (...), zaś na rzecz J. K.działki oznaczonej numerem (...)z należnymi na jej rzecz dopłatami ew. odstąpieniem od ich zasądzenia.

Uczestnik postępowania J. K.przychylał się do wniosku co do zasady, oponował przyznaniu na jego rzecz własności działki oznaczonej numerem (...), wnosił o zarządzenie jej sprzedaży cywilnej, o przyznanie nieruchomości oznaczonej numerem (...)o powierzchni 0,39 ha, zaś na rzecz wnioskodawczyni działki nr (...).

Sąd Rejonowy ustalił i zważył co następuje:

Bezsporne jest iż nieruchomości oznaczone numerami geodezyjnymi (...)o powierzchni 2,02 ha, (...) o powierzchni 1,2866 ha, (...)o powierzchni 0,39 ha położone w M., dla których Sąd Rejonowy w B. P.prowadzi księgę wieczystą Kw (...)stanowią przedmiot współwłasności H. K., córki S.i I.w 2/3 (dwóch trzecich) i J. K., syna B.i O.w 1/3 (jednej trzeciej). Ich rynkowa wartość wynosi 57.257 złotych. Stanowiły one uprzednio współwłasność H. K., I. K.oraz A. S.po 1/3 (jednej trzeciej). Na mocy umowy darowizny z dnia 3 lipca 2000 roku I. K.i A. S.przeniosły na rzecz H.i J.małżonków K.prawo własności udziałów w wymienionych działkach wskutek czego w 2/3 (dwóch trzecich) stały się one majątkiem wspólnym zainteresowanych.

H. K. i J. K. w okresie od 1 marca 1992 roku do 28 kwietnia 2011 roku pozostawali w ustroju wspólności majątkowej. Mają dwoje dzieci W. K. urodzoną (...) i P. K. urodzonego (...), które aktualnie studiują.

Zainteresowani dokonali umownie podziału zasadniczej części swego majątku w postaci zabudowanej domem nieruchomości w P., zbywając ją i dzieląc się po równo kwotą uzyskaną ze sprzedaży (900.000 złotych). Próby porozumienia podejmowane w odniesieniu do wyżej opisanej części majątku wspólnego i przedmiotu współwłasności nie zostały zakończone powodzeniem. Wnioskodawczyni sugerowała ażeby uczestnik zapisał te działki na rzecz dzieci, czego ten nie uczynił choć w przyszłości nie wyklucza takiego rozporządzenia. Zainteresowani nie prowadzą na nieruchomościach jakiegokolwiek działalności rolnej (w obrębie działki nr (...)) lub gospodarki leśnej w obrębie działek nr (...) i w przyszłości nie zamierzają tego czynić. H. K.mieszka w L., z zawodu jest pielęgniarką, pobiera wynagrodzenia w wysokości 1890 złotych. J. K.jest dekarzem, jego miesięczny dochód wynosi 2000-2500 złotych, płaci alimenty na rzecz dzieci w wysokości 1600 złotych.

Działka oznaczona numerem (...)położona jest w obrębie gruntów rolnych i terenów zabudowanych o funkcji mieszkaniowej, uzbrojona jest w sieć energetyczną. Nieruchomości nr (...)i (...)są użytkami leśnymi o zróżnicowanym stopniu zadrzewienia z przewagą sosny w wieku 40-60 lat (w obrębie działki nr (...)) i grabu, dębu i sosny (w obrębie działki (...)).

Powyższe ustalenia mają potwierdzenie w dokumentach k 10-19 (odpis wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 6 kwietnia 2011 roku, wypis z księgi wieczystej Kw (...), wypis z rejestru ewidencji gruntów, umowa darowizny z dnia 3 lipca 2000 roku, w aktach sprawy IV C 1474/10 Sądu Okręgowego w Warszawie, w opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego A. G. (k 76-113), w wyjaśnieniach H. K. (k 135) i J. K. (144). Waler dowodu ma przyznanie zainteresowanych istnienia przedmiotu współwłasności i zarazem po części majątku ich wspólnego, jego przeznaczenia i braku zamiaru w najbliższej perspektywie czasu rolniczego bądź leśnego zagospodarowania.

Nie była kwestionowana wartość nieruchomości i ich stan podane w opinii biegłego A. G., stanowi ona rzetelną podstawę do przyjęcia rynkowej wartości działek. W jej świetle wskazanie wnioskodawczyni tychże wartości okazało się znacznie zaniżone.

Zgodnie z art. 46 kro od chwili ustania wspólności ustawowej do majątku, który był nią objęty, jak również do podziału tego majątku w sprawach nie unormowanych w kodeksie rodzinnym i opiekuńczym stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności majątku spadkowego i dziale spadku. Podobne odesłanie w kwestiach proceduralnych do przepisów o dziale spadku zawiera przepis art. 567 § 3 kpc.

Przepis art. 43 § 1 kro stanowi, że oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym.

Zgodnie z przepisami art. 567 § 3 kpc w zw. z art. 684 kpc w postępowaniu o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami, a także w postępowaniu o dział spadku, Sąd ustala skład i wartość majątku ulegającemu podziałowi. Zasadą jest, że skład mas majątkowych podlegających podziałowi we wskazanych wyżej postępowaniach Sąd ustala na datę ustania wspólności ustawowej, zaś ich wartość na datę dokonania podziału.

Podział tejże masy w myśl reguł określonych art. 566- 567 kpc art. 688 kpc w związku z art. 622 i 623 kpc dokonał się na podstawie przepisów prawa materialnego art. 211 kc .

Kryterium decydującym o sposobie podziału stanowią: udziały stron w majątku wspólnym i współwłasnym, społeczno - gospodarcze przeznaczenie nieruchomości rolnych i leśnych , zgodność podziału z przepisami ustawy (a także interes społeczno- gospodarczy oraz wszelkie inne okoliczności a także zasady współżycia społecznego (art 622 -623 kpc).

Przepisy regulujące postępowanie o dział spadku (art. 680-689 kpc), jak i przepisy normujące podział majątku wspólnego (art. . 566- 567 kpc) nie określają wprost sposobów podziału majątku. Odsyłają do uregulowań dotyczących zniesienia współwłasności (art. 688 kpc).

Zgodnie z art. 211 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba, że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Sąd bada w pierwszej kolejności jaki jest zgodny wniosek stron co do sposobu wyjścia ze współwłasności, stosownie do art. 622 kpc i art. 687 kpc.

Rozstrzygnięcie podjęte przez sąd polegało na uwzględnienie po części na tym tle zgodnych wniosków zainteresowanych (w zakresie przyznania działki nr (...) na rzecz H. K.).

Ostatnia faza postępowania polegała na inicjowaniu działań zmierzających do ustalenia zgodnych warunków podziału dwóch pozostałych działek. Wyjaśnienia zainteresowanych dowodzą iż nie chcą oni być obciążeni ciężarem spłat bądź dopłat pieniężnych, nie zamierzają prowadzić osobiście jakiegokolwiek gospodarki na nieruchomościach, że były w przeszłości podejmowane próby zbycia działek na wolnym rynku (k 135) bądź przeniesienia prawa na rzecz dzieci. Zainteresowani jednakowo deklarują iż chcą rozporządzić tymi działkami na rzecz dzieci, wnioskodawczyni skłonna jest to uczynić niezwłocznie zaś uczestnik – obciążony obowiązkiem alimentowania na ich rzecz, deklaruje iż dokona tego w przyszłości.

Przyznanie działki oznaczonej numerem (...) na rzecz uczestnika postępowania polegało na uwzględnieniu jego prawa do partycypowania w podziale rzeczy wspólnej i do zaspokojenia – jeśli jest to możliwe w pierwszej kolejności w naturze. Działka jest aktualnie użytkowana przez osoby trzecie. Skoro wnioskodawczyni przyznaje iż trzykrotnie podejmowano próby zbycia nieruchomości i utrzymuje iż jest ona warta mniej niż to ustalił biegły rzeczoznawca (k 135) to w tym kontekście wobec bezspornego przyznania ja jej rzecz praw do działki (...) nie sposób odmówić uczestnikowi takich samych praw do tejże nieruchomości.

W świetle art 214 § 1 i 2 kc brak jest podstaw do przyjmowania za kryterium podziału gwarancji należytego prowadzenia gospodarstwa albowiem działki te pozbawione zaplecza gospodarczego nie mogą służyć efektywnej gospodarce rolnej bądź leśnej. Art 214 § 3 kc stanowi iż na wniosek wszystkich współwłaścicieli sąd zarządzi sprzedaż gospodarstwa rolnego stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. Sprzedaż taka zostanie zarządzona w wypadku niewyrażenia zgody przez żadnego ze współwłaścicieli na przyznanie mu gospodarstwa rolnego.

W okolicznościach sprawy nie sposób przyjąć rozwiązania, które sprowadzało się do przyznania prawa własności do działki nr (...) wbrew woli zainteresowanych. Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1998 roku (II CKN 347/98) jeżeli przy zniesieniu współwłasności żaden ze współwłaścicieli nie wyraża zgody na przyznanie mu rzeczy sąd zarządza jej sprzedaż . W motywach tego rozstrzygnięcia sąd zakwestionował taką formułę zniesienia współwłasności polegającą na przyznaniu prawa współwłaścicielowi wbrew jego woli, wskazał iż narzucenie prawa własności nie jest racjonalne. Przepisy o zniesieniu współwłasności tylko w odniesieniu do gospodarstwa rolnego wyraźnie nakazują zarządzenie jego sprzedaży w wypadku niewyrażenia zgody przez żadnego ze współwłaścicieli na przyznanie mu go w naturze jednakże jak wskazano w uzasadnieniu orzeczenia ma to zastosowanie także dla innych nieruchomości aniżeli rolne.

W teorii przedmiotowe nieruchomości należałoby uznać za gospodarstwo rolne (art 55³ kc) z zaznaczeniem wszakże mogą one stanowić zorganizowaną całość ekonomiczną pod warunkiem woli prowadzenia gospodarki rolnej bądź leśnej. Zainteresowani zamieszkują z dala od działek, nie będąc rolnikami nie deklarują woli takiej gospodarki. W związku z powyższym nie jest rozwiązaniem racjonalnym, pożądanym w kontekście społeczno gospodarczego przeznaczenia ich prawa narzucanie im prawa własności wbrew ich woli. Nie sposób odmówić natomiast im zaspokojenia w zakresie ustalonych udziałów przez wzgląd na możliwości czerpania korzyści z kapitału jakim dla nich te działki stanowią, ich ew. wydzierżawienia i czerpania na tym tle pożytków bądź zbycia (rozporządzenia).

W związku z powyższym sąd zarządził sprzedaż cywilną nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 2,02 ha położonej w M. i podział sumy uzyskanej ze sprzedaży.

W takim układzie zważywszy na wartości przyznanych im na własność działek i wartości udziałów w przedmiocie współwłasności brak jest podstaw do zasądzenia dopłat pieniężnych.

O kosztach postępowania orzeczono w myśl art. 520 § 1 kpc obciążając nimi zainteresowanych adekwatnie do ich udziałów w przedmiocie współwłasności. Sąd uznał iż nie było podstaw do różnicowania obciążenia opłatami sądowymi, wydatkami przez przyzmat innych okoliczności aniżeli wielkość udziałów w majątku wspólnym. Zwrócić należy uwagę iż wydatki poniesione na opinię biegłego po części były wymuszone postawą procesową wnioskodawczyni, która w sposób świadomy lub nie zaniżyła niespełna czterokrotnie rynkową wartość działek w stosunku do wartości rzeczywistych.

Sędzia.